

सुधारित अकृषिक प्रमाणदराच्या आधारे
अकृषिक आकारणीच्या वसूलीस देण्यात
आलेली स्थगिती उठविण्याबाबत व
त्यासंदर्भात करावयाच्या अनुषंगिक
अंमलबजावणीत सूसुत्रता व प्रभावीपणा
आणण्याकरीता दिशा-निर्देश निर्गमित
करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन परिपत्रक क्रमांक :- एनएपी-२०१५/प्र.क्र.४७/टी-१

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

तारीख : ०५ फेब्रुवारी, २०१८

वाचा :- १) महाराष्ट्र अधिनियम क्र. १७/ १९९३.

२) शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग, क्र. आरईव्ही-१०९३/प्र.क्र.१०/ल-२
दि. १७.०८.१९९३

३) महाराष्ट्र अधिनियम क्र. २३/१९९९

४) शासन अधिसूचना, महसूल व वन विभाग, क्र. पीडब्ल्युआर-१०९९/ प्र.क्र.३५(अ)/
ल-५, दि.१७.०४.१९९९.

५) शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र.एनएए-१०९९/प्र.क्र.३५/ल-५,
दि.१४.०६.१९९९

६) शासन परिपत्रक, क्र.एनएए-१०९९/प्र.क्र.३५/ल-५, दि. १५.०६.१९९९

७) शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र. एनएए-१०/ २०००/ २८२/ प्र.क्र.१/ल-५,
दि.२३.०५.२०००

८) शासन पत्र, महसूल व वन विभाग क्र. एनएए-१०९९/प्र.क्र.३५/ल-५,
दि. १६.०३.२००१.

९) शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र.एनएए-१०८७/३५७०/ प्र.क्र.५३/ल-५
दि.२७.०९.२००१

१०) महाराष्ट्र अधिनियम क्र. ०९/२००२

११) शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग क्र. एनएए-१००५/ प्र.क्र.२१६/ ल-५
दि.१९.०९.२००६.

१२) शासन पत्र क्र.एनएए-१००५/प्र.क्र.२१६/ल-५, दि.३१.१२.२००७

१३) शासन पत्र, महसूल व वन विभाग क्र. एनएपी-०२५०/६८-६९/ प्र.क्र.८/ल-५,
दि.२६.०४.२०१०.

१४) शासन परिपत्रक क्र.एनएपी-०३११/प्र.क्र.२८/ल-५, दि.२४.०८.२०११

१५) दि.०१.०९.२०१७ च्या शासन राजपत्रात प्रसिध्द करण्यात आलेले महा. अधिनियम
क्र.५४/ २०१७.

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १०९ अन्वये अकृषिक आकारणीतून सूट दिलेल्या कोणत्याही जमिनीव्यतिरिक्त इतर जमिनींचा अकृषिक प्रयोजनासाठी होत असलेला उपयोग ज्या क्षेत्रात जमिनी असतील ते नागरी अथवा बिगर नागरी क्षेत्र विचारात घेउन निर्धारित करण्यात येते. कलम ११३ मधील तरतुदीनुसार नागरी क्षेत्रातील अकृषिक आकारणीचा प्रमाणदर ठरविण्यात येत असून कलम ११० मधील तरतुदीनुसार बिगर-नागरी क्षेत्रातील कृषी जमिनींच्या अकृषिक आकारणीचे निर्धारण करण्यात येते. महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ११४ (१) मधील तरतुदीनुसार निवासी, औद्योगिक किंवा वाणिज्यिक प्रयोजनांकरिता वापरण्यात येणाऱ्या जमिनींवरील अकृषिक आकारणीचा दर हा अनुक्रमे अकृषिक आकारणीच्या प्रमाणदराच्या इतका, दीडपट किंवा दुप्पट असेल, अशी तरतूद आहे.

२. (i) महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ११३ (२) नुसार प्रथम नागरी भागातील अकृषिक आकारणीचा हमी कालावधी हा दि. १ ऑगस्ट, १९७९ ते दि. ३१ जुलै, १९९१ असा निश्चित करण्यात येऊन सदर कालावधीसाठी महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ च्या नियम १६ (१), (२) मधील तरतुदीनुसार पूर्ण बाजारमुल्याचा अंदाज घेऊन बाजारमुल्याच्या १.२५% या दराने अकृषिक आकारणीचे प्रमाणदर निश्चित करण्यात आले.
- (ii) तदनंतर, महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी) नियम, १९६९ मधील नियम १६ (३) नुसार नागरी क्षेत्रातील अकृषिक आकारणीचा प्रमाणदर हा पूर्ण बाजारमुल्याच्या ३% इतका असेल, अशी तरतूद करण्यात आली.
- (iii) तथापि, शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र. एनएए-१०/२०००/२८२/ प्र.क्र.१ / ल-५, दि.२३.०५.२००० अन्वये नागरी क्षेत्रातील अकृषिक आकारणीचा प्रमाणदर हा संपूर्ण बाजारमुल्याच्या ३% ऐवजी १.५% इतका करण्यात आला.
- (iv) परंतु, तदनंतर, त्यानुसार उक्त महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी नियम), १९६९ च्या नियम १६ (३) मध्ये आवश्यक असलेली सुधारणा करण्यात आली नाही.
- (v) त्यानंतर शासन पत्र, क्र.एनएए-१००५/प्र.क्र.२१६/ल-५, दि. ३१.१२.२००७ अन्वये नागरी भागातील अकृषिक आकारणीसाठी दि.०१.०८.२००६ ते दि.३१.०७.२०११ या हमी कालावधीकरीता चालू बाजारमुल्याच्या ०.०५ % प्रती चौ. मी. इतका प्रमाणदर निश्चित करण्यात आला.
- (vi) उक्त अकृषिक आकारणीचा प्रमाणदर हा पूर्ण बाजारमुल्याशी निगडित होता. परंतु सदर अकृषिक आकारणीचा प्रमाणदराच्या आधारे अकृषिक आकारणीची वसूली प्रत्यक्षात अंमलात आली नाही. त्यामुळे, दि. १६ मार्च, २००१, दि.१९.०९.२००६ व दि. २६ एप्रिल, २०१० च्या पत्रान्वये/ शासन परिपत्रकान्वये अकृषिक आकारणीच्या वसूलीस वेळोवेळी स्थगिती देण्यात आली होती.
- (vii) महा. अधिनियम क्र ५४ / २०१७ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ११३ मध्ये सुधारित अकृषिक प्रमाणदरासंदर्भात पुढीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात आली आहे. -

सदर सुधारणेनुसार, २(क) पोटकलम (१) किंवा त्याखाली केलेले नियम यांमध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, दि. १ ऑगस्ट, २००१ नंतर हमी दिलेल्या प्रत्येक पाच वर्षांच्या कालावधीकरीता अकृषिक आकारणीचे दर हे, असा हमी दिलेला कालावधी सुरु होण्याच्या लगतपूर्वीच्या दिवशी (यात यापुढे ज्याचा निर्देश “संदर्भ दिवस” असा करण्यात आला आहे) लागू असलेल्या दरापेक्षा कमी असणार नाहीत, आणि ते दर, -

(क) अकृषिक प्रयोजनांसाठी यापूर्वीच ज्याकरीता आकारणी निर्धारित केली आहे अशा प्रकरणांसाठी, महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये संदर्भ दिवशी लागू असलेल्या अकृषिक आकारणी दराच्या तिपटीपेक्षा, आणि राज्याच्या उर्वरित क्षेत्रात अशा दराच्या दुपटीपेक्षा अधिक असणार नाहीत; आणि

(ख) अकृषिक प्रयोजनांसाठी ज्यांची आकारणी निर्धारित करावयाची आहे, अशा प्रकरणांसाठी, महानगरपालिका क्षेत्रामध्ये संदर्भ दिवशी लागू असलेल्या अकृषिक आकारणी दराच्या सहापटीपेक्षा, आणि राज्याच्या उर्वरित क्षेत्रात अशा दराच्या चार पटीपेक्षा अधिक असणार नाहीत.

(viii) त्याचप्रमाणे, महा. अधिनियम क्र ५४ / २०१७ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी नियम), १९६९ मधील नियम १५ व १६ मध्ये सुधारित अकृषिक प्रमाणदरासंदर्भात पुढीलप्रमाणे सुधारणा करण्यात आली आहे.-

(क) नियम १५ संपूर्ण बाजारमूल्य कसे निर्धारित करावे.- नागरी क्षेत्रातील एखाद्या गटामधील अकृषिक जमिनीचे संपूर्ण बाजारमूल्य हे, ज्या वर्षामध्ये अकृषिक आकारणीचा प्रमाणदर निश्चित करावयाचा असेल त्या वर्षाच्या लगतपूर्वीच्या वर्षात, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियमाखाली केलेले, मुंबई मुद्रांक (मालमत्तेचे खरे बाजारमूल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ या अन्वये मुख्य महसूल नियंत्रण अधिका-याने निर्धारित केलेल्या व दरांच्या आधारे, अंदाजित करण्यात येईल.

(ख) नियम (१६) च्या उप नियम (३) मध्ये, “३.०० टक्के” या मजकुराऐवजी त्याच्या व्याकरणिक फेरफारांसह “०.०५ टक्के” हा मजकूर दाखल करण्यात येईल आणि तो दिनांक १ ऑगस्ट १९९६ पासून दाखल करण्यात आला असल्याचे मानण्यात येईल.

३. महा. अधिनियम क्र ५४ / २०१७ अन्वये सुधारित अकृषिक प्रमाणदरासंदर्भात करण्यात आलेल्या सुधारणेच्या अनुषंगाने यापूर्वी दि. १६ मार्च, २००१, दि. १९.०९.२००६ व दि. २६ एप्रिल, २०१० च्या पत्रान्वये/ शासन परिपत्रकान्वये अकृषिक आकारणीच्या वसूलीस देण्यात आलेली स्थगिती उठविण्याच्या अनुषंगाने तसेच यासंदर्भात करावयाच्या अंमलबजावणीत सूसुत्रता व प्रभावीपणा आणण्याकरीता महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १३ (७) नुसार शासनास प्राप्त अधिकारांन्वये पुढे नमूद केल्याप्रमाणे दिशा-निर्देश निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन परिपत्रक :-

महा. अधिनियम क्र ५४ / २०१७ अन्वये महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ११३ मध्ये तसेच महाराष्ट्र जमीन महसूल (जमिनीच्या वापरात बदल व अकृषिक आकारणी नियम), १९६९ मधील नियम १५ व १६ मध्ये करण्यात आलेली सुधारणा लक्षात घेता, सुधारित अकृषिक प्रमाणदराच्या आधारे अकृषिक आकारणीच्या वसूलीस संदर्भाधीन शासन पत्र क्र. एनएए-१०९९/प्र.क्र.३५/ल-५, दि. १६.०३.२००१, शासन परिपत्रक क्र. एनएए-१००५/ प्र.क्र.२१६/ ल-५ दि. १९.०९.२००६ तसेच शासन पत्र

क्र. एनएपी-०२५०/६८-६९/प्र.क्र.८/ल-५, दि.२६.०४.२०१० अन्वये देण्यात आलेली स्थगिती याद्वारे उठविण्यात येत आहे.

२. अकृषिक आकारणीच्या वसूलीस देण्यात आलेली उक्त स्थगिती उठविण्याच्या अनुषंगाने करावयाच्या अंमलबजावणीत सूसुत्रता व प्रभावीपणा आणण्याकरीता महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम १३ (७) नुसार शासनास प्राप्त अधिकारान्वये पुढे नमूद केल्याप्रमाणे दिशा-निर्देश निर्गमित करण्यात येत आहेत. :-

[I] ज्या नागरी क्षेत्रात दि. ०१.०८.१९९१ ते ३१.०७.१९९६ या हमी मुदतीचे प्रमाणदर सुधारीत होवून लागू झालेले आहेत व ज्याची मुदत दि. ३१.०७.१९९६ च्या पुढील पाच वर्षाकरीता म्हणजेच दि. ३१.०७.२००१ पर्यंत शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र. एनएए-१०८७/३५७०/प्र.क्र.५३/ल-५, दि. २७.०९.२००१ अन्वये वाढविण्यात आली आहे, अशा नागरी क्षेत्रातील हमी मुदतीचा अकृषिक प्रमाणदर खालीलप्रमाणे सुधारीत करण्यात यावा.-

- (i) अशा नागरी क्षेत्रात दि. ०१.०८.१९९१ ते दि. ३१.०७.१९९६ या हमी मुदतीच्या कालावधीकरीता यापुर्वी निश्चित करण्यात आलेले प्रमाणदर लागू होतील. त्याच प्रमाणदरांना महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील तरतुदीनुसार पुढील पाच वर्षाकरीता म्हणजेच दि. ०१.०८.१९९६ ते दि. ३१.०७.२००१ या हमी मुदतीच्या कालावधीकरीता मुदतवाढ देण्यात आली आहे.
- (ii) अशा नागरी क्षेत्रातील हमी मुदतीचे प्रमाणदरांना दि.३१.७.२००१ नंतर मुदतवाढ देणे शक्य नाही. त्यामुळे, जे प्रमाणदर पुर्वी दि. ०१.०८.२००१ पासून लागू करण्यात आले होते असे प्रमाणदर रद्द करून बाजारमुल्याच्या ०.०५% या प्रमाणदरानुसार दि. ०१.०८.२००१ पासून पुढील हमी कालावधीकरीता अकृषिक प्रमाणदर ठरविण्यात यावे. याप्रमाणे अकृषिक प्रमाणदर ठरविण्याची कार्यवाही महा. अधिनियम क्र. ५४/ २०१७ अन्वये सुधारित कलम ११३ (२क) च्या अधीन राहील.
- (iii) तसेच, सन २००१ च्या बाजारमुल्याच्या ०.०५% या प्रमाणदरानुसार दि. ०१.०८.२००१ ते दि.३१.०७.२००६ या कालावधीचा अकृषिक सारा वसूल करण्यासाठी निश्चित करण्यात आलेल्या प्रमाणदराचा हमी कालावधी हा महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ११३(२) खालील दुसऱ्या परंतुकान्वये दि.०१.०८.२००६ ते दि. ३१.०७.२०११ या पुढील ५ वर्षांच्या कालावधीसाठी वाढविण्यात यावा.
- (iv) तदनंतर, दि.०१.०८.२०११ ते दि. ३१.०७.२०१६ या हमी कालावधीसाठीचा अकृषिक आकारणीचा प्रमाणदर हा सन २०११ च्या बाजारमुल्याच्या ०.०५% प्रमाणे निश्चित करून त्यानुसार दि.०१.०८.२०११ ते दि. ३१.०७.२०१६ या कालावधीसाठी अकृषिक कराची वसूली करण्यात यावी आणि सदर कालावधीतील प्रमाणदराचा हमी कालावधी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ११३(२) खालील दुसऱ्या परंतुकान्वये पुढील ५ वर्षाकरीता म्हणजेच दि.०१.०८.२०१६ ते दि.३१.०७.२०२१ या कालावधीपर्यंत वाढविण्यात यावा. सदर कार्यवाही देखील सुधारित कलम ११३ (२क) च्या अधीन राहील.

[II] ज्या नागरी क्षेत्रात प्रमाणदर दिनांक ०१.०८.१९९१ ते दि. ३१.०७.१९९६ या हमी मुदतीसाठी सुधारीत झालेले नाहीत, -

- (i) अशा नागरी क्षेत्रात सन १९९१ पुर्वीचे प्रमाणदर लागू होते. त्या क्षेत्रात दि.०१.०८.१९९१ ते दि.३१.०७.१९९६ या कालावधीपर्यंत मुदतवाढ देण्यात आली होती. त्यामुळे, अशा नागरी क्षेत्रात दि.३१.०७.१९९६ या कालावधीपर्यंत पुर्वीचेच प्रमाणदर व अकृषिक आकारणी लागू राहील. तसेच, सदर प्रमाणदर आणि अकृषिक आकारणी दि.०१.०८.१९९६ पासून

सुरु होणाऱ्या हमी मुदतीसाठी सुधारित होण्यास पात्र राहील. मात्र अशा नागरी क्षेत्रात सन १९९६ च्या बाजारमुल्याच्या ०.०५% या प्रमाणदरानुसार दि.०१.०८.१९९६ पासून पुढील ५ वर्षांच्या हमी कालावधीकरीता अकृषिक आकारणी वसूल करण्यात यावी.

(ii) तदनंतर, जे प्रमाणदर दि.०१.०८.२००१ पासून लागू करण्यात आले आहेत ते प्रमाणदर रद्द करून, उक्त नागरी क्षेत्रात दि. ०१.०८.२००१ पासून सन २००१ च्या बाजारमुल्याच्या ०.०५% या दराने अकृषिक आकारणीचे प्रमाणदर ५ वर्षांसाठी निश्चित करण्यात यावे व त्यास दि.०१.०८.२००६ ते दि. ३१.०७.२०११ पर्यंत मुदतवाढ देण्यात यावी. सदर कार्यवाही करीत असतांना महा. अधिनियम क्र ५४ / २०१७ अन्वये सुधारित कलम ११३(२क) ची कटाक्षाने नोंद घेण्यात यावी.

(iii) तदनंतर, दि. ०१.०८.२०११ ते दि. ३१.०७.२०१६ या हमी कालावधीसाठीचा अकृषिक आकारणीचा प्रमाणदार हा सन २०११ च्या बाजारमुल्याच्या ०.०५% प्रमाणे निश्चित करून त्यानुसार दि. ०१.०८.२०११ ते दि. ३१.०७.२०१६ या कालावधीसाठी अकृषिक कराची वसुली करण्यात यावी. सदर कार्यवाही सुधारित कलम ११३ (२क) च्या अधीन राहील. सदर कालावधीतील प्रमाणदराचा हमी कालावधी महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम ११३(२) खालील दुसऱ्या परंतुकान्वये पुढील ५ वर्षांकरीता म्हणजेच दि.०१.०८.२०१६ ते दि.३१.०७.२०२१ या कालावधीपर्यंत वाढविण्यात यावा.

३. वरील सूचनांची अंमलबजावणी संबंधित अधिकाऱ्यांनी काटेकोरपणे करावी. सुधारित अकृषिक प्रमाणदराच्या आधारे अकृषिक कराची आकारणी करून वसुली करण्याच्या अनुषंगाने करण्यात येणाऱ्या कार्यवाहीबाबत राज्य शासनाने घेतलेला सदर निर्णय राज्यातील जनतेपर्यंत पोहोचण्याकरिता विभागीय आयुक्त तसेच जिल्हाधिकारी यांच्या स्तरावर आवश्यक प्रसिध्दी देण्यात यावी.

सदर शासन परिपत्रक महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आले असून त्याचा संकेतांक २०१८०२०५१३३५४०१७१९ असा आहे. सदर शासन परिपत्रक डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांचे आदेशानुसार व नांवाने,

(डॉ. माधव वीर)

शासनाचे उप सचिव

प्रत,

- १) मा.राज्यपाल यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई:३२.
- २) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई:३२
- ३) सर्व मंत्री/राज्यमंत्री यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई:३२.
- ४) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई:३२.
- ५) सर्व मंत्रालयीन विभाग यांचे अ.मु.स./ प्र.स./सचिव, मंत्रालय, मुंबई:३२
- ६) सर्व जिल्ह्यांचे मा. पालकमंत्री यांचे खाजगी सचिव.
- ७) सर्व जिल्ह्यांचे पालक सचिव.
- ८) सर्व विभागीय आयुक्त.
- ९) जमाबंदी आयुक्त तथा संचालक, भूमी अभिलेख, (महाराष्ट्र राज्य), पुणे.

- १०) सर्व जिल्हाधिकारी
- ११) महालखापाल (लखापरिक्ष/लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र-१/२, मुंबई / नागपूर.
- १२) अधिदान व लेखाधिकारी, मुंबई.
- १३) निवासी लेखाधिकारी, मुंबई.
- १४) प्रधान सचिव (महसूल) यांचे विशेष कार्य अधिकारी तथा त्यांचे कार्यालय.
- १५) सर्व सह सचिव/ उप सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई:३२
- १६) निवड नस्ती / टि-१.